

市 整 第 6 3 号

千葉県都市計画審議会 様

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画変更の縦覧に係る意見書について（付議）

このことについて、意見書の提出があったので、土地区画整理法第55条第3項の規定により、別添のとおり貴審議会に付議します。

令和6年7月30日

千葉県知事 熊 谷 俊 人

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画変更
の縦覧に係る意見書

提出者一覧表

整理番号	氏 名	住 所
1	■■■■■	松戸市■■■■■
2	■■■■■ ■■■■■	松戸市■■■■■
3	■■■■■ ■■■■■	松戸市■■■■■

土地区画整理法に基づく意見書

令和6年3月15日

千葉県知事 熊谷俊人 殿

意見者

郵便番号

住所

意見者

電話

意見者は、平成18年4月以来、松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業地区内に居住している者である。

土地区画整理法第55条第2項に基づき「松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業事業計画書（第1回変更）令和6年（以下「変更案」という。）」（縦覧期間：令和6年3月1日（金曜）から令和6年3月14日（木曜））について、意見を述べる。

問題点1

本件事業幸谷地区の約半分の面積において、常磐線快速列車の新松戸駅停車に係る計画線路平面図が不明確である。

現在の新松戸駅は、各駅停車駅なので、10両編成（200m）用のホームの長さであり、快速電車15両編成（300m）＋引込み線前後に約50mと仮定すると、現在の2倍の長さ（400m）×（ホーム＋線路）幅（10m以上）の敷地が必要になる。加えて駅舎の拡張、改札口、ロータリー、駐輪場等も全て明かされていない（資料1の下段）。



公金を投じて行われた、松戸市、JR 東日本合わせ 2 年に及ぶ調査研究結果が、不合理と思える理由により非公開である（資料 1 の上段）。

松戸市は、当初から一貫して、土地区画整理事業と快速電車停車駅計画は、「一体」と主張しているのに対して、今も市議会議員の認識が分かれている。

よって、都市計画道路と同様に、常磐線快速列車の新松戸駅停車に係る計画予定地として、図面に反映させるべきである。

問題点 2

変更案閲覧時に、職員の■■■■氏及び■■■■氏に図面作成時期を尋ねたところ、令和 5 年 11 月頃と回答を受けた。

しかし、施行地区区域図、変更対照図、現況図、市街化予想図等において、建物を記載した図面は、変更前のものであり、土地買収済み更地の情報が反映されていない（資料 2 の 1～5 頁）。

建物が残っていることにより、変更案には、不要になった道路活用の見直しがされていないので一案の例（資料 2 の 6 頁）を添付した。

問題点 3

審議委員会が設立され、事業が施行されるにつれ、都市計画道路東側地区の土地区画の範囲に疑問が顕著になった。

具体的に言うと都市計画道路の東側地区を含めないものにするか、含めるならば、崖地まで含めて拡張（住居系用途地域から商業系用途地域へ変更）した事業計画にするべきである。どちらにしても、公金支出の費用対効果が上がると考える。現状は中途半端又は一部の地権者に対する利益供与との疑念を抱かざるを得ない。

指定地区  の削除又は  へ拡張（資料 3 の上・中）。

その他

根本的に①土地区画整理事業計画の進め方自体が、一般的なものと異なる点、②周辺状況に対して、アンバランスな計画図、③建築物設計内容に対する疑問、

④その他、秘密主義に始まる、多数の疑問点、等々あるが、本意見書が変更案のみについての意見に限定されているので、事前に本意見書に係る審議委員会の質疑があれば、意見者は、準備する。

なお、口頭意見陳述を希望致します。

最後に

意見者は、本件事業計画の見直しを求めるものであり、土地区画整理事業に対して反対するものではない。

むしろ、50年間に渡り不便と危険に晒されてきた地区であり、土地区画整理事業の必要性を実感し、すでに被害すら受けている。

何度も事業計画がとん挫した根本原因が改善されなければならないと考える。

以上

添 付 書 類

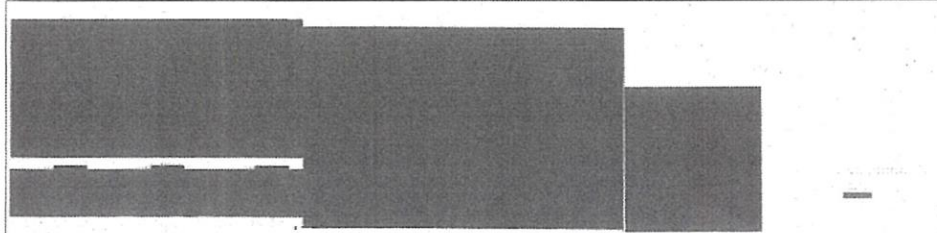
- 1 資料1 常磐線新松戸駅改良調査設計施行計画
- 2 資料2 土地区画整理事業地区内の更地の現状
- 3 資料3 土地区画整理事業地区範囲について、その他

資料 1

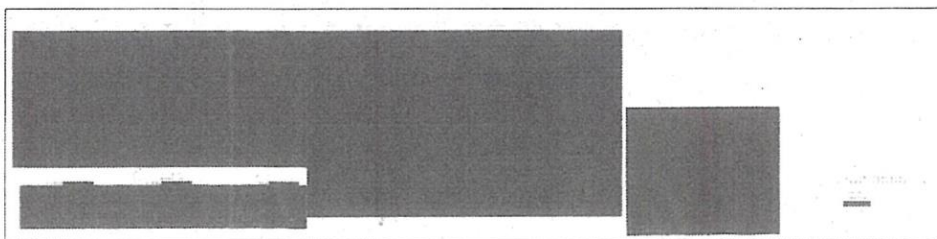
常磐線新松戸駅改良調査設計施行計画

●JR 東日本の調査研究報告

平成 30 年度 常磐線快速列車の新松戸駅停車に係る調査研究業務委託 (平成 31 年 3 月)

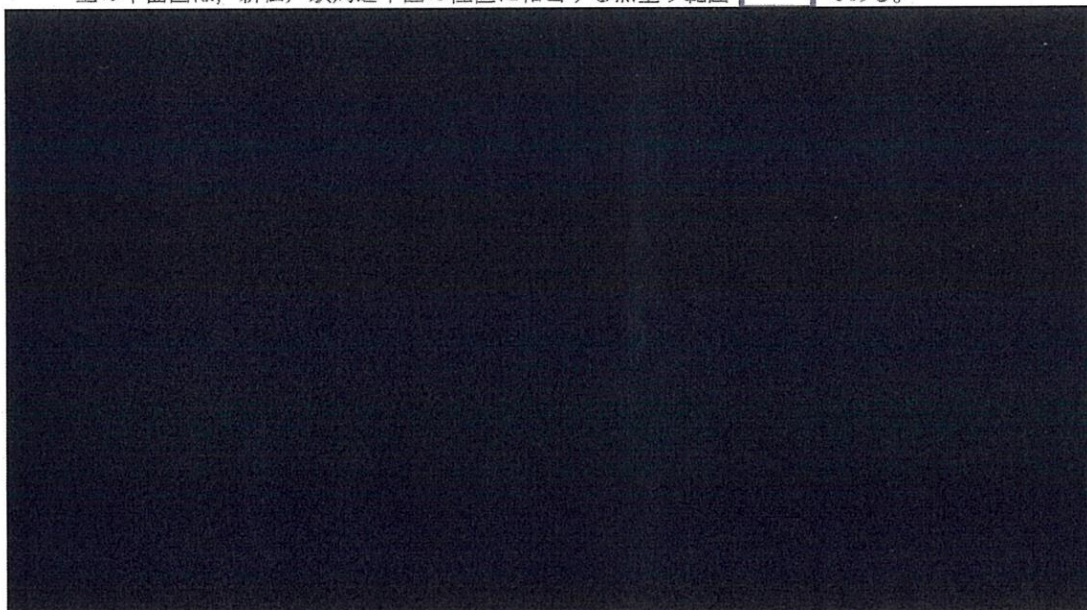


新松戸駅計画線路平面図 全 2 葉の内 1 葉



新松戸駅計画線路平面図 全 2 葉の内 2 葉

上の平面図は、新松戸駅周辺下图の位置に相当する黒塗り範囲  である。

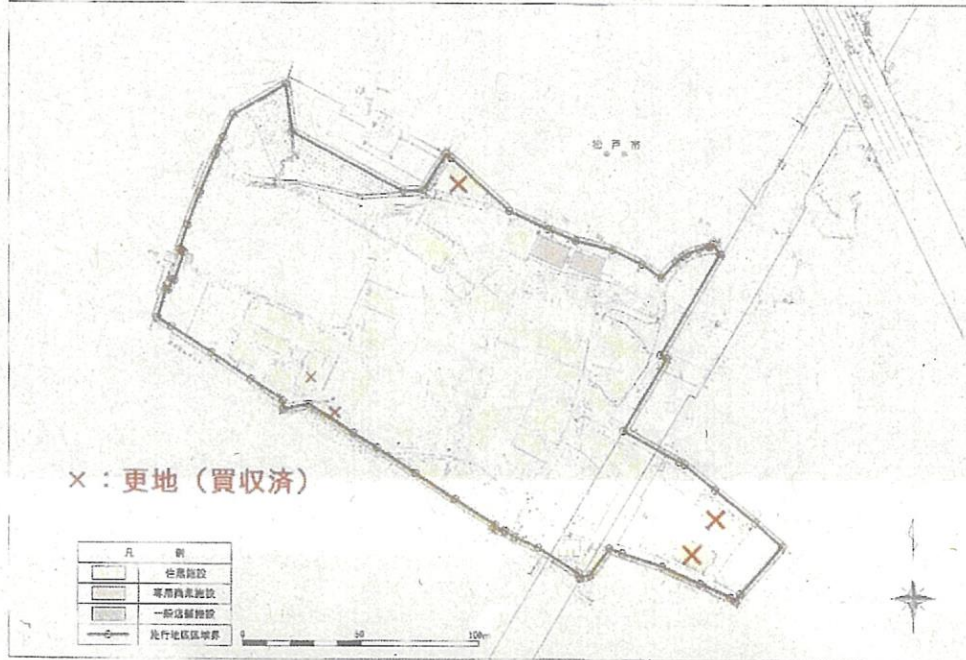


すなわち、本件事業幸谷地区  の約半分の面積において、新松戸駅計画線路平面図が不明確である。

資料 2

土地区画整理事業地区内の更地の現状

松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理事業 現況図(イ) S=1:1,000

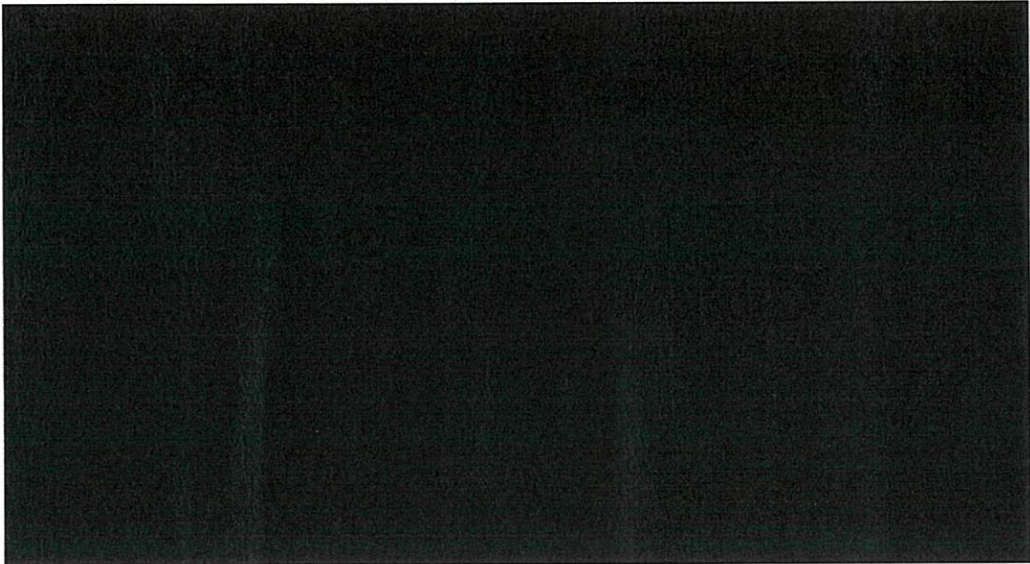


●幸谷 589-17



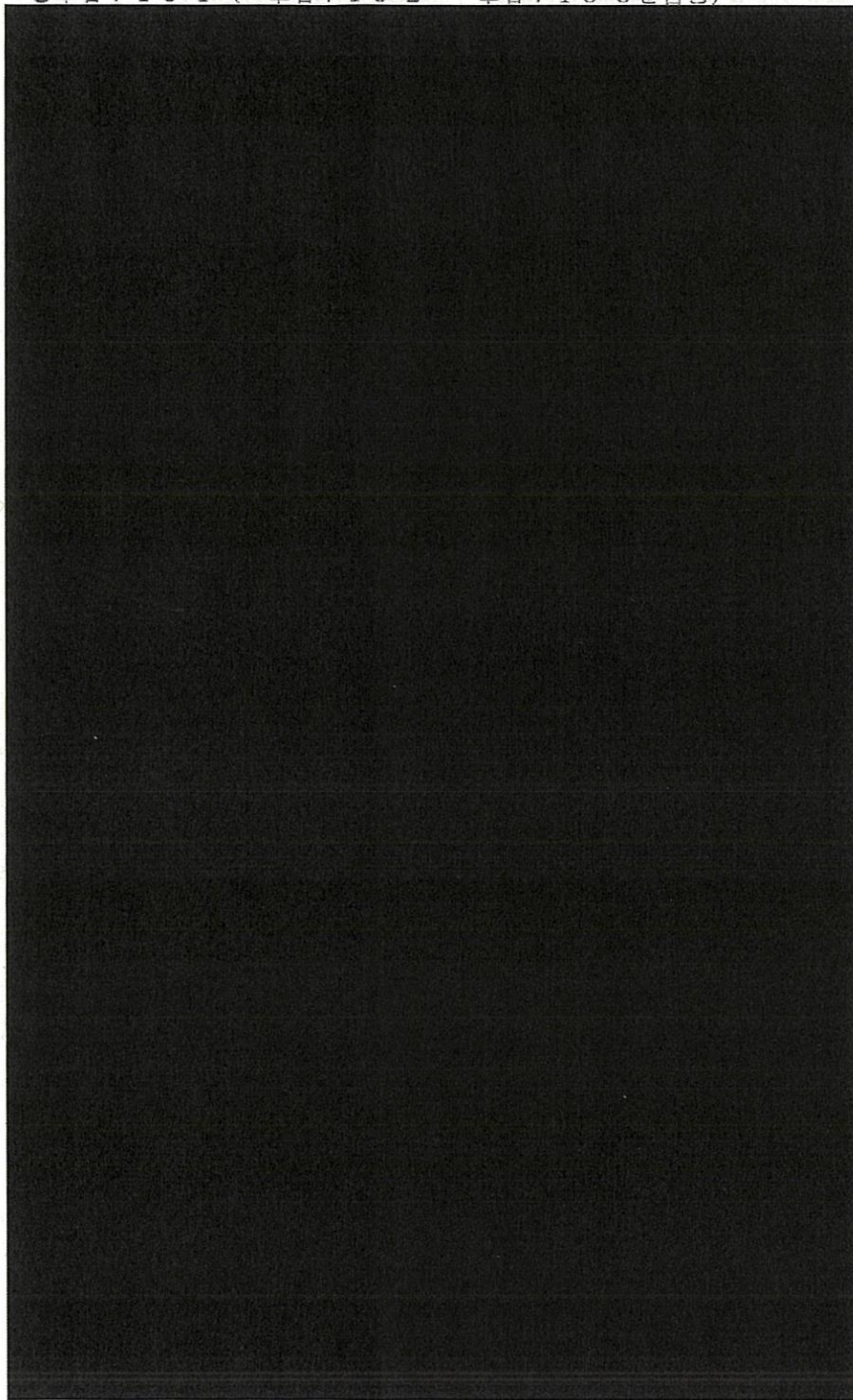
2024-2-24 撮影者：[REDACTED]

●幸谷613-7



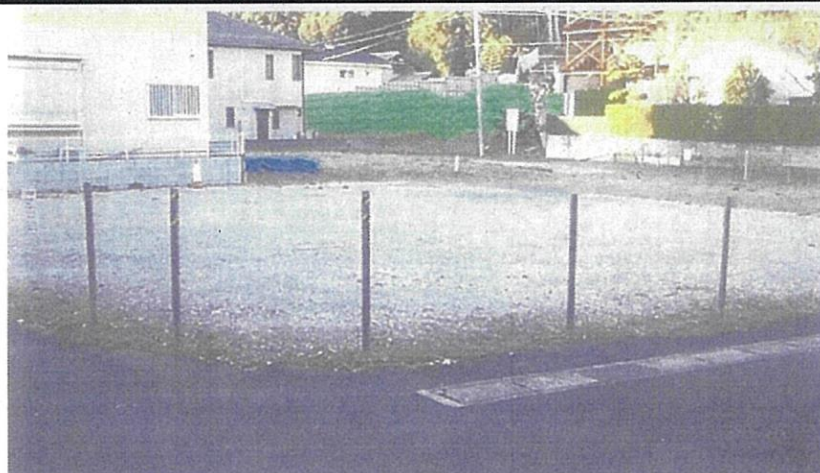
2024-3-7 撮影者：[REDACTED]

●幸谷718-1 (・幸谷718-2 ・幸谷718-3を含む)



2022-11 撮影者 : ■

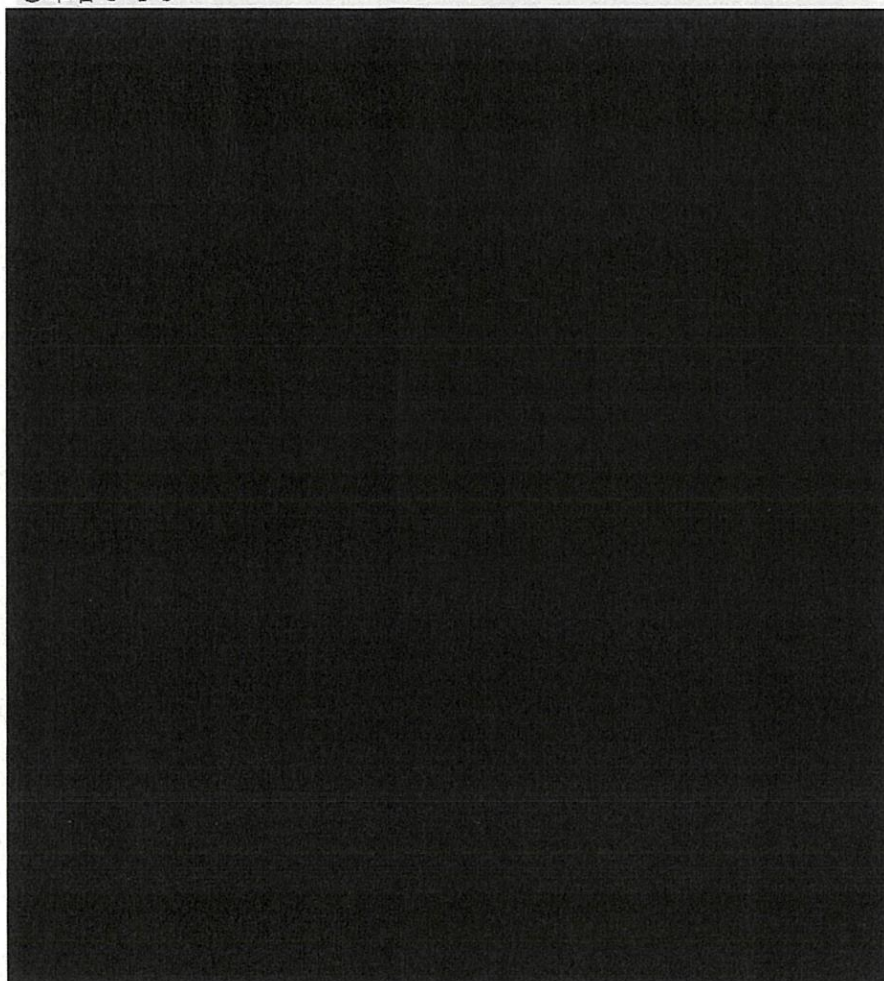
●幸谷718-2 (・幸谷718-3 ・幸谷718-1を含む)



上 2024-1-26 ・ 下 2024-2-24 撮影者 : XXXXXXXXXX

4/6

●幸谷940

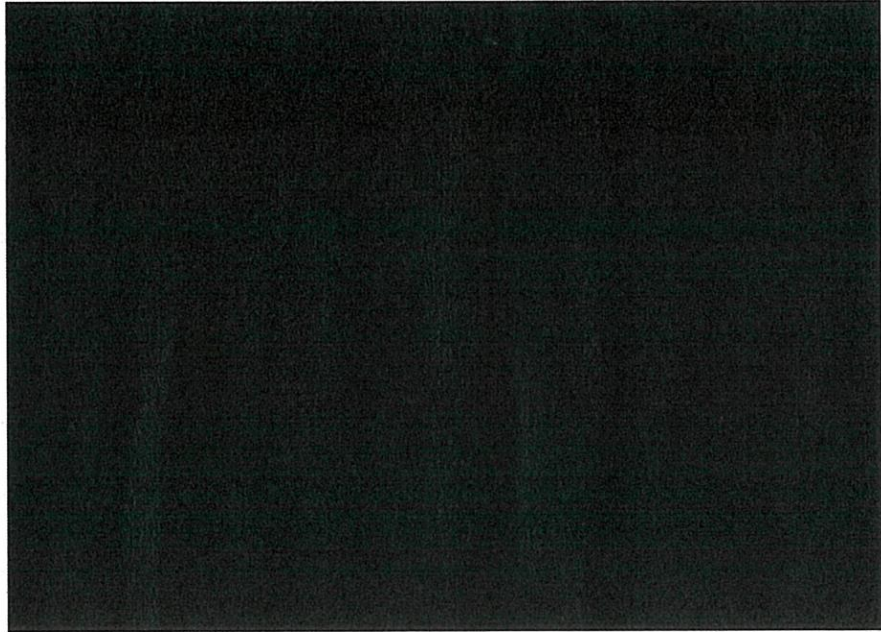


2022-11 撮影者：[REDACTED]



2024-2-24 撮影者：[REDACTED]

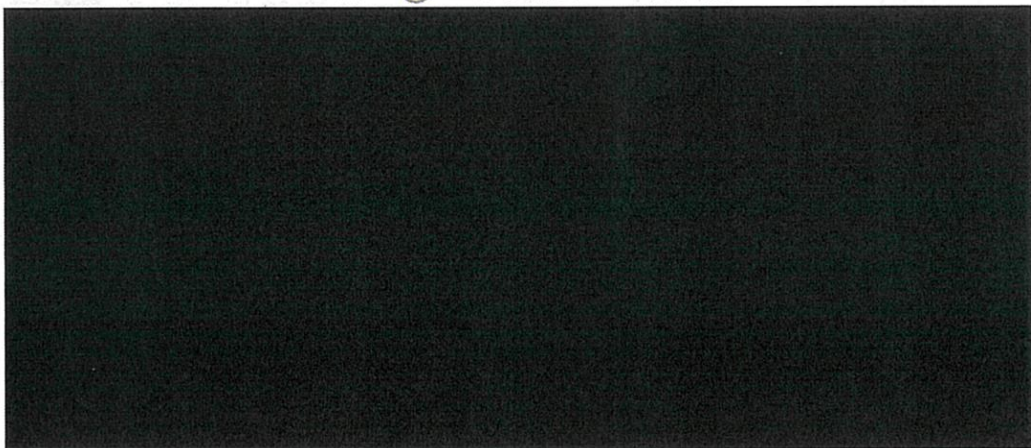
5/6



門扉  を  へ移動することで、 エリアの道路が不要となり、この道路をエリア内敷地の一部として、活用すべきである。

将来は、馬橋方面に伸びるためにトンネルと武蔵野線ガード下との短い区間に車の出入りがあることは、交通安全上及び交通の流れを妨げる。

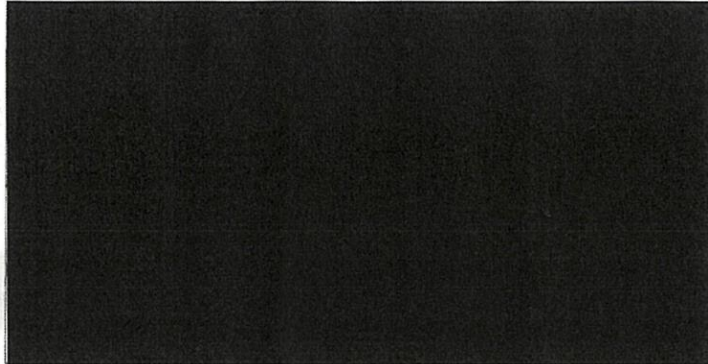
門扉  と不要道路の一部画像



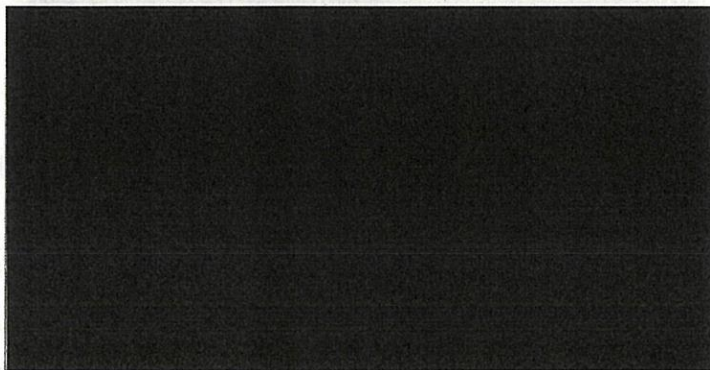
資料 3

土地区画整理事業地区範囲について、その他

- 計画地区範囲縮小（新松戸駅から都市計画道路まで）



- 計画地区範囲拡大（新松戸駅から崖地まで）



- 50年前の武蔵野線開通時から都市計画道路前提のガード下が利用されていない事実



千葉県知事
熊谷 俊人 殿

意見書

2024年3月27日

〒 [REDACTED]
千葉県松戸市 [REDACTED]

〒105-0002
東京都港区愛宕1丁目6番7号
愛宕山弁護士ビル507号室
関哉法律事務所
上記代理人弁護士 関 哉 直 人 [REDACTED]

新松戸駅東側地区土地区画整理事業計画変更案について、計画対象地域の地権者である [REDACTED] (以下「利害関係人」といいます。) は、以下のとおり意見を申し上げます。

1 計画対象地域全体の利便性の低下について

現計画(変更前)の計画では、駅前広場がロータリーとなり、これに接続する区19-1号線が幅員19m確保され、両側通行可能であったのに対し、変更案では、駅前広場が歩行者機能に特化され、区12.5-1号線が幅員12.5mと狭められ、一方通行の道路とされています。

現計画における、ロータリーの設置及び接続道路の十分な幅員による駅前へのアクセスの容易さ、利便性は、本区画整理事業の根幹をなすものであり、これゆえに計画に反対していない方も多かったものと思います。

しかしながら、変更案は、一方通行による制限、送迎スペースが駅前に確保されないことにより、車を使用する住民のアクセスを困難にするとともに、バス・タクシーの乗降場所が改札口から離れた場所に設置されることにより、バス・タクシーの利用者の利便性も劣ることになります。また、公園についても現計画よりも大幅に縮小されています。

計画変更により利便性の著しい低下を招くことは明らかであり、当該変更案について反対するとともに、この点について、住民に対し十分に説明する



ことを求めます。

2 計画対象地域全体の資産価値の低下について

駅前のアクセス性が低下し、利便性が低下することは、地域全体の資産価値を低下させることでもあります。

実際に、駅前ロータリーがなく、あるいは、バス・タクシーの乗降場所が改札口から離れている地域は他にも見られますが、何年、何十年先の長きにわたりその利便性の悪さについて地域の資産価値を低下させる要因として影響しています。

なお、変更案のメリットとして宅地の増加と減歩率低下が挙げられる可能性があります。これは一部の地権者に利益があるに過ぎません。

変更案が地域全体の資産価値の低下を招くという観点からも、当該変更案に反対します。

3 工期の延長が予想されることによる生活上の不利益について

計画変更については、公園予定地付近にあるレッドゾーン・イエローゾーンの改良工事を行うことになると、約2年間計画期間が延長することになり、かかる事態を避けるためと言われています。

もとより、レッドゾーンの存在やその工事にかかる期間を考慮した計画を立てるべきであり、当初計画の設計に問題があったことが根本的な問題といえます。

これを措いたとしても、この度の変更案は現計画と比較するに大幅な計画変更であり、当該変更に伴う不確定要素も多く、現在説明を受けている工期については、さらなる延長が予想されます。

実際に、3・4・18号馬橋根木内線工事については、当初行われた地権者説明会では、区画整理事業と並行して行い、24か月で行うと説明があったにもかかわらず、その後、区画整理のための資材等の運搬にあたり道路建設の先行をしないと工事が2年遅れるとのことで、工期は令和6年3月22日までと延長された上で、道路工事を先行して始めることになりました。それに対し利害関係人は反対意見を述べましたが受け付けてもらえませんでした。また、その際、道路工事にあたり騒音対策はするとのことでしたが、十分な騒音対策がなされないまま工事が継続されています。

そして、この度の計画変更についても、令和6年2月28日、街づくりニュースにおいて、突然工期を延長すると伝えられています。

この間の工事により強いストレスを受け続けています。利害関係人

も にあります。

計画変更に伴う大幅な工期の延長、また、さらなる工期の延長が予想される現状において、工事の騒音等による生活上の不利益が増大することは明らかであり、また、特に利害関係人家族においては、そのストレスによる健康や状態の悪化が避けられない状況にあるため、この度の計画変更については反対します。

4 十分な説明がないことについて

この間、工事に係る十分な説明がないことに加え、この度の計画変更については、街づくりニュースにより突然知らされ、その大幅な変更内容に鑑みても手続の適法性に疑問があるといわざるを得ません。

また、意見書の提出の機会についても、変更案が記載された街づくりニュース（第43号）に掲載されておらず、十分な弁明の機会が与えられているとはいえないものです。

このように、利害関係人が意見を述べるにあたり必要な手続が遵守されていない点においても、この度の計画変更には賛同できません。

5 結論

したがって、利害関係人としては、変更案への事業計画の変更については反対いたします。

以上のとおり、意見を申し上げます。

口頭意見陳述を希望致します

以上

意見書

令和6年3月27日

千葉県知事 熊谷俊人 殿

〒 [redacted]
千葉県松戸市 [redacted]

[redacted]
[redacted] [redacted]

〒 [redacted]
千葉県松戸市 [redacted]

[redacted]
[redacted] [redacted]

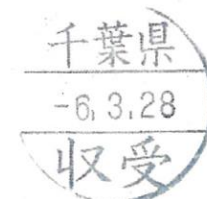
口頭意見陳述者 [redacted]

私たちは、新松戸駅東側地区土地区画整理事業（以下「本事業」といいます。）の施行地区（以下「本件施行地区」といいます。）内の地権者です。本事業の事業計画変更（案）（以下「本事業計画案」という。）について、本事業に利害関係がある人として、以下の意見を申し述べます。

1 「みどりの回廊」公園を造るべきこと

本事業計画案において、私たちが所有する土地の一部及びその隣接地は「住宅地（普通）」（以下「本件土地」といいます。）とされています。

しかしながら、私たちは、本件土地を住宅地にするのは適切でなく、ビオトープとして整備し、本件施行地区内にある「都市農地」及び「公園（斜面緑地）」と一体として成る「みどりの回廊」公園にすべきだと考えますので、千葉県知事におかれては本事業計画案を認可せず、更なる修正を松戸市に求めてください。



2 「みどりの回廊」公園が松戸市の各種計画を具体化するものであること

(1) 松戸市都市計画マスタープラン

本件施行地区がある松戸市は、令和4年4月に「松戸市都市計画マスタープラン」(都市計画法第18条の2。以下「都市計画マスタープラン」といいます。)を改定しています。

この改定では、都市づくりの観点から5つの目標が設定されていますが、そのうちの一つに「水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市」があります(25頁、28頁)。これは、平成11年に策定された前マスタープランが示していた将来都市像である「水・みどり・歴史資源を大切にしたい都市」をより発展させた目標であり、みどりを残すだけでなく、これに囲まれて生活することの大切さを自覚し、示しているものと言えます。

そのうえで、都市計画マスタープランは、松戸ならではの個性や魅力を「ブランド」にまで高めていくために、「水・みどり・歴史の資源を生かした新たな魅力の創出」をするものとしています(22頁)。中でも、松戸市の特徴的な地形からなる斜面林や市街地内の農地などの「みどり」(34頁)については、暮らしに潤いを与えるものと位置付け、「グリーンインフラの構築」を目指すものとしています(16頁、17頁、22頁、28頁)。

都市計画マスタープランは、松戸市内における公園の分布の偏り、公園の再整備や魅力の向上の必要性を謳っていますが(53頁)、これは従前の都市公園の在り方に関する問題点を指摘するものといえます。これからの公園は、グリーンインフラ構築の観点から、公園を点ではなく、線または面的にとらえ、その有機的な一体性を確保することで、みどりに囲まれたうるおいのある生活を生み出す場としなければならないといえます。

(2) 松戸しみどりの基本計画

松戸市は、令和4年4月に松戸市都市計画マスタープランと併せて「松戸しみどりの基本計画」(都市緑地法第4条。以下「みどりの基本計画」といいます。)を改定しています。

みどりの基本計画では、「樹木、草花などの植物を基本として、樹林地、農地、草地、…公園などの緑地や…民有地の植栽地のほか、水や土壌、大気、生き物の生息地などが一体となって構成された環境及び人との関わりを含めてとらえたものを「みどり」と定義し(2頁)、みどりの多面的な機能(生物の生息・生育の場、雨水の貯留・浸透による防災・減災、水質浄化、水源涵養、気温上昇の抑制、良好な景観形成、農作物の清算、土壌の創出・保全など)を生かしたまちづくりのために、グリーンインフラ構築の重要性を繰り返し確認しています(10頁)。

そのうえで、「みどりをつなぐ散策路を整備」により、身近なみどりのネットワークを創出することを課題としてあげています(27頁)。また、松戸のみどりの将来イメージでは、「みどりと暮らす豊さ」を、食(たべる)・憩(いこう)・動(からだをうご

かす）・遊（あそぶ）・育（はぐくむ）・働（はたらく）の7つの要素にわけたうえで、みどりと暮らす豊かさの具体例として、「子供たちが水の中の生き物を採取したり、観察したりすることができる公園・・・のビオトープ」を挙げています（32頁）。

こうしたみどりは、単に保全するだけでなく、「積極的な・・・創出」をするものとしており、基本方針でも、「1 暮らしを支えるみどりを築く」「2 ワンランク上のみどりをつくる」ものとし（35頁、38頁）、これら基本方針に基づいて、公園の整備・管理（41頁）、樹林地の保全（47頁）、都市農地の保全（65頁）、公共施設や民有地のみどりの整備（71頁）等をするものとしています。

(3) 松戸市景観計画

平成23年3月に制定された松戸市景観計画では、基本方針として「1. みどり豊かな景観を守り、育てよう」とされており（6頁）、松戸市における都市景観がみどりと共にあることがここでも確認されています。中でも、斜面林については、「斜面林の立体的な緑を市民の共有財産として次世代に継承しよう。」とされており、松戸市の景観特性として明確に位置付けられています（9頁、13頁）。

(4) 小括

上記1で述べた「みどりの回廊」公園は、まさに都市計画マスタープランやみどりの基本計画というグリーンインフラを構築するものです。

従前からある都市農園と江戸川沿い斜面林の一部を成す公園（斜面緑地）（都市計画マスタープラン57頁）を生かしつつ、これと連続性をもった本件土地をビオトープとし、新松戸駅・駅前広場から都市計画道路に至るまでの「緑の回廊」とすることで、食（たべる）・憩（いこう）・動（からだをうごかす）・遊（あそぶ）・育（はぐくむ）・働（はたらく）といった「みどりと暮らす豊かさ」の7つの要素全てをもった土地区画整理事業となるのであり、立体換地建築物の居住者や図書館などの公共施設の利用者、その他商業施設の利用者はもちろんのこと、新松戸駅や都市計画道路を利用する地域住民も含めて、文字通り「みどり・・・に囲まれた生活」を提供することが出来るようになります。

施行者が松戸市である本事業では、都市計画マスタープランやみどりの基本計画といった各種計画との適合性が特に必要とされることから、本件土地を住宅地にするのは適切でなく、ビオトープとして整備すべきものと考えます。

3 本件事業者の「里まち」構想に適合すること

本事業では、立体換地保留床部分取得事業者として、三菱地所レジデンス株式会社、ミサワホーム株式会社及び東京建物株式会社の3社の共同企業体（以下「本件事業者」という。）が選ばれ、令和4年12月に協定を締結しています。

本件事業者は、立体換地建築物を含む本件事業について、新松戸「SATO-MACHI-MIRAI」をコンセプトとして掲げ、「にぎわい育む、つながり育む、これからの『里まち』をつく

ります。」としています。

ここでいう「里まち」とは、『里山』のような豊かな自然に寄り添い、『ふる里』のように温かな人と人につながりが生まれ、これからあるべき『まち』として、快適性・機能性・安全性・持続可能性等を持った交流拠点となる舞台」とされ、これにより、心地よい「SATO(郷里)」を紡ぐ。× 選ばれる「MACHI(街)」を造る。＝ 地域と住民の豊かな「MIRAI(未来)」を育む計画とされています。

本件事業者の「里まち」構想は、立体換地保留床部分取得事業者選考委員会の令和4年10月26日付け答申でも、その添付資料-1において、本地区の特性を分析し、これを取り入れた計画となっている点が評価されていますが、要するにこれは、都市計画マスタープランにおける「水・みどり・歴史の資源を生かした新たな魅力の創出」を具体化したものとして評価されたものだといえます。

本件土地をビオトープとした場合、商業施設、公共施設及び住居からなる立体換地建築物の西及び北側は、まさに緑に囲まれた生活を提供する場となるのであり、繰り返し述べるとおり、食(たべる)・憩(いこう)・動(からだをうごかす)・遊(あそぶ)・育(はぐくむ)・働(はたらく)といった「みどりと暮らす豊かさ」の7つの要素全てを併せ持った文字通り豊かな自然が寄り添う「里まち」になるものといえます。

4 立体換地制度では権利者の意向を反映した合意形成が特に重要であること

最後に、本事業の特質として、本事業が土地と建物を一体的に整備する「立体換地制度」を導入した土地区画整理事業であることを述べておきます。

平成28年9月に策定された国土交通省都市局市街地整備課『立体換地活用マニュアル』は、この立体換地制度を「権利者の土地利用意向に対応可能な柔軟な手法」と位置付けたうえで、権利者の意向を反映した合意形成の重要性を特に強調しています。

立体換地の事例は未だほとんどなく、立体換地活用マニュアル作成後の事例として本事業の在り方(合意形成プロセスなど)が着目される中で、本意見書の提出(土地区画整理事法第88条3項)を通じて地権者である私たちが本事業計画の策定に参画し、その意見を適切に反映することは、松戸市の責務であるともいえます。

千葉県知事におかれましては、以上の意見を勘案し、本事業計画案を認可することなく、更なる修正を松戸市に求めるようお願い申し上げます。

以上